

REPORT

Informe sobre la valoración de una parcela ubicada en la calle de Llaüt SN de Palma de Mallorca.

Metodología de valoración a seguir



Universitat Politècnica de Catalunya

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



Autor: Carlos Marmolejo D.

4. Metodología de valoración a seguir

La valoración de la parcela en cuestión ha consistido en dos etapas:

- 1) Aplicación del método de comparación para hallar el valor en venta de las viviendas asistidas
- 2) Aplicación del método residual dinámico para hallar el valor del suelo en las condiciones físicas y urbanísticas en las que se encuentra en la actualidad.

A continuación se detallan los pasos seguidos en cada etapa.

4.1 Método de comparación

El método de valoración utilizado es la comparación con el mercado procedimiento parte de la búsqueda de inmuebles que por su localización y características intrínsecas resultan análogos a aquel valorado. El método de comparación requiere, por tanto, la realización de un estudio de mercado en la zona en la que se encuentre ubicado el inmueble, o de no haber comparables en ella, en otra que resulte similar en cuanto a las condiciones de accesibilidad, calidad urbana-ambiental y composición socioeconómica de sus residentes. Una vez que los comparables han sido estudiados y sus datos entrados en el modelo procede homogenizar su valor en el caso de que éstos difieran, ligeramente, en los atributos arquitectónicos del bien. La homogenización consiste, consecuentemente, en aumentar o reducir el valor de los comparables de acuerdo con las diferencias que éstos presenten en relación con el bien valorado. De manera que si el comparable tiene, por ejemplo, una menor calidad que el inmueble a tasar, su valor se ha de aumentar de forma proporcional en cómo, en el mercado, se valora tal diferencia. Exactamente lo contrario ocurre cuando el bien a tasar tiene una calidad peor que el inmueble comparable, en cuyo caso el valor de éste último se reduce tal y como se ha indicado antes.

En este caso, al no haber en el entorno viviendas asistidas se ha seguido la siguiente rutina metodológica: 1) en primer lugar se han estudiado los precios y características, como se detallará con precisión más adelante, de 4 proyectos realizados de viviendas asistidas, en Cataluña y Baleares, así como de las viviendas convencionales del entorno de cada uno de dichos proyectos; 2) con la información anterior, se ha determinado la diferencia cuantitativa del precio en venta de las viviendas asistidas en relación con las convencionales de su entorno (a esto se le ha llamado coeficiente de relación); 3) a continuación se ha realizado un estudio de mercado de las viviendas convencionales situadas en el entorno de la parcela a valorar; 4) Una vez obtenidos los precios de las

viviendas convencionales sus valores se han homogeneizado considerando, la antigüedad y calidad global de la edificación; 5) Una vez homogeneizado se ha realizado un análisis estadístico por tal de conocer una medida de tendencia central, y de esta manera, determinar el valor de referencia, 6) finalmente para obtener el valor de referencia de las viviendas asistidas, se ha aplicado el coeficiente de relación del punto 2.

Para determinar el valor del aparcamiento, y de los locales comerciales del edificio de servicios complementarios se ha realizado un procedimiento análogo, si bien más simplificado. Hay que indicar, finalmente, que las plazas asistidas, se valoran en venta, porque si bien estas se alquilarán, al aplicar la tasa de actualización, obtenida a partir del análisis de los precios de alquiler y venta de las viviendas asistidas, produce, al actualizar los alquileres, valores en venta, como es lógico, exactamente iguales que las viviendas que se venden.

4.2 Método residual dinámico

Para valorar el suelo se ha utilizado el método residual dinámico. Este método consiste en conocer el valor actual neto (VAN) de una serie de ingresos (derivados de la venta de los productos terminados) y gastos (derivados de la materialización de los productos terminados) los cuales se encuentran distribuidos a lo largo del tiempo. Debido a que en este flujo de caja no incluye el valor del suelo, su resultado, es decir el VAN es el valor de éste. Dicha operación se computa como sigue:

$$V_s = \frac{I_1 - G_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{I_n - G_n}{(1+i)^n} \quad (1)$$

En (1) V_s es el valor del suelo en su estado actual, I son los ingresos, G los gastos e i es la tasa de beneficio del promotor de la edificación; que dependerá del riesgo percibido que asume con la ejecución de la misma.

El resultado del método residual dinámico ha de interpretarse como el valor más probable que un inversor estaría dispuesto a pagar por el suelo para acometer el proyecto en cuestión, considerando unos costes de ejecución y unos precios previsibles de venta de los productos terminados.

En el apartado 7 se detalla con precisión el desarrollo de la metodología y las especificidades tenidas en cuenta en esta valoración.

